

Årsredovisning

2014-01-01 - 2014-12-31

Brf Starrbäcksgatan 9

Org.nr. 769603-4243



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Kassaflödesanalys	9
Tilläggsupplysningar	10
Underskrifter	13

Kontaktinformation

Postadress: Starrbäcksgatan 9, 172 74 Sundbyberg
Mail: brf_starrback9@yahoo.se

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309
Telefon: 0752-46 46 20 (kundsupport)
Mail: backoffice@deloitte.se
www.deloitte.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning i tiden.

Föreningens fastighet, Kranen 20 i Sundbybergs kommun, förvärvades 2003 06 18.

Fastigheten består av ett flerbostadshus på adress Starrbäcksgatan 9 a-d. Byggnaden uppfördes år 1989 och har värdeår 1989.

Lägenheter och lokalers totala byggnadsyta uppgår till 5634 kvm, varav 5254 kvm utgör lägenhetsyta och 380 kvm lokalyta. I föreningen finns också 65 garageplatser.

Lägenhetsfördelning
20 st 2 rum och kök
28 st 3 rum och kök
16 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 61 st (61) upplåtna med bostadsrätt och 3 st (3) med hyresrätt.

Intäkter från lokalhyror utgör ca 7 % av föreningens totala intäkter år 2014.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Fastighetsförsäkring till fullvärde finns tecknad hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseansvarsförsäkring och hyresförlustförsäkring.

Genomförda åtgärder tidigare år	År
Bättringsmålning tak	2013
Takmålning	2012
Nytt staket mot vegagatan	2012
Fläktbyten, OVK	2011
Målning av trapphus	2007
Badrumsrenovering	2004

Till det planerade underhållet samlas medel via årliga avsättningar till föreningens yttre underhållsfond med 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll

redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Fastighetsförvaltning avseende teknisk förvaltning, inklusive fastighetsskötsel, finns tecknat med FSS Fastighetsservice AB.

Föreningen registrerades 1998 09 29 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2003 06 11. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2003 05 08.

Föreningen är idag ansluten till Fastighetsägarna.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets slut till 92 st. Under året har 4 (7) överlåtelser skett och inga upplåtelser från hyresrätt till bostadsrätt.

Föreningen har vid årets slut 5 st hyresgäster varav 3 st avser lägenheter.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1113 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2014 05 27, och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Jonas Norrbom	ledamot
Ylva Hultman	ledamot
Erika Sladius	ledamot
Thomas Kedvik	ledamot
Thomas Töpfer	ledamot
*Erika Sladius	ledamot

Ann-Marie Hellgren	suppleant
Margaretha Olén	suppleant

*Erika Sladius avgick ur styrelsen 2014 11 30.

Till **Revisor** har valts
Matthias Vidh, Baker Tilly Mapema

Valberedningen består av
Johan Hedberg
Eva Brostedt Fritzsche

Styrelsesammanträden som protokollförts har under året uppgått till 12 st.

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har låtit utföra följande arbeten under verksamhetsåret:

- En ny grind på Starrbäcksgatan har installerats
- Dräneringsarbeten har genomförts inom området mellan staketet och fasaden mot Vegagatan. I samband med detta arbete har också fasaden tätats.
- Inom viss del av området på vår gård har kontroll av tätskiktet genomförts.
- Viss upprustning av området runt grillplatsen har genomförts.
- Fasadenovering mot Starrbäcksgatan har slutförts.

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Deloitte AB.

Föreningens resultat för år 2014 är ca -574 kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2013 om ca 287 kkr. Förändringen mellan åren kan främst förklaras av högre reparations- och underhållskostnader under 2014, främst avseende fasadenoveringen. I resultatet ingår avskrivningar med ca 796 kkr och exkluderar man dem blir resultatet ca 222 kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Resultatfördelning

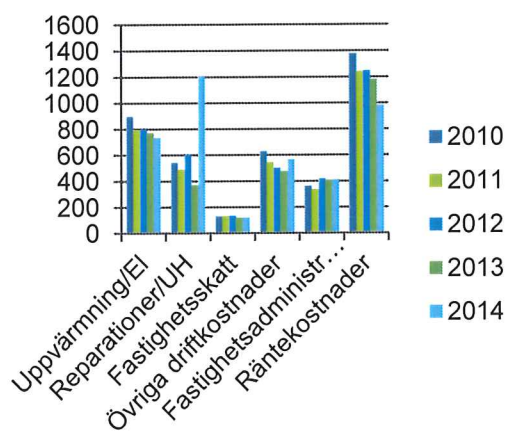


En bostadsrättsförening måste ha intäkter som överstiger de faktiska utgifterna (alla kostnader exklusive avskrivningar) och dessutom ha medel över för framtida underhåll samt amorteringar.

Kostnadsutvecklingen i föreningen är stabil. Några driftkostnader, såsom el och fjärrvärme, har dessutom minskat jämfört med föregående år. Reparationer och underhåll visar dock en stor ökning vilket helt förklarar det försämrade resultatet jämfört med 2013.

Räntekostnaderna har också minskat vilket är resultatet av extraamorteringar de senaste åren. Minskningen uppgår till ca 200 kkr jämfört med föregående år. I föreningen pågår regelbundet ett arbete med att se över kostnaderna och ett kommande projekt är bl.a. att se över värmesystemet som man idag delar med grannfastigheten.

Kostnadsutveckling



Nyckeltal	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning, kkr	4244	4409	4369	4519	4459
Resultat efter finansiella poster, kkr	-574	287	-115	265	-290
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	628	654	654	654	654
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	6921	7021	7161	7357	7491
Genomsnittlig skuldränta, % *	2,8	3,3	3,4	3,4	3,7
Fastighetens belåningsgrad, % *	38	39	39	40	40

*Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

*Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat	
Balanserat resultat	-3 741 771
Årets förlust	-574 323
	<hr/>
	-4 316 094
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	274 344
I ny räkning överföres	-4 590 438
	<hr/>
	-4 316 094

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

		2014-01-01	2013-01-01
	Not	2014-12-31	2013-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	1	4 244 493	4 408 560
		<u>4 244 493</u>	<u>4 408 560</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-2 629 930	-1 745 339
Övriga externa kostnader	3	-411 370	-407 928
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-795 995	-787 285
		<u>-3 837 295</u>	<u>-2 940 552</u>
Rörelseresultat		407 198	1 468 008
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		0	12
Räntekostnader		-981 521	-1 181 320
		<u>-981 521</u>	<u>-1 181 308</u>
Resultat efter finansiella poster		-574 323	286 700
		<u>-574 323</u>	<u>286 700</u>
Årets resultat		-574 323	286 700

BALANSRÄKNING

		2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	90 085 020	90 833 703
Inventarier, verktyg och installationer	5	84 719	15 200
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		73 804	73 804
		<u>90 243 543</u>	<u>90 922 707</u>
Summa anläggningstillgångar		90 243 543	90 922 707
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 000	15 429
Övriga fordringar		7 242	21 649
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	60 763	89 504
		<u>69 005</u>	<u>126 582</u>
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	7	1 289 080	1 289 080
		<u>1 289 080</u>	<u>1 289 080</u>
Kassa och bank		1 529 617	1 836 484
Summa omsättningstillgångar		2 887 702	3 252 146
SUMMA TILLGÅNGAR		93 131 245	94 174 853

BALANSRÄKNING

		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		60 108 399	60 108 399
Yttre reparationsfond		1 636 267	1 361 923
		<u>61 744 666</u>	<u>61 470 322</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-3 741 771	-3 754 127
Årets resultat		-574 323	286 700
		<u>-4 316 094</u>	<u>-3 467 427</u>
Summa eget kapital		57 428 572	58 002 895
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	34 500 000	35 000 000
Övriga skulder		5 200	5 600
Summa långfristiga skulder		<u>34 505 200</u>	<u>35 005 600</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		171 468	178 837
Aktuell skatteskuld		241 861	257 700
Övriga skulder		889	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	783 255	729 821
Summa kortfristiga skulder		<u>1 197 473</u>	<u>1 166 358</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		93 131 245	94 174 853
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar			
Fastighetsinteckningar		50 802 000	50 802 000
		<u>50 802 000</u>	<u>50 802 000</u>
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

9

KASSAFLÖDESANALYS

	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	407 198	1 468 008
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	795 995	787 285
Erhållen ränta mm	0	12
Erlagd ränta	-981 521	-1 181 320
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	221 672	1 073 985
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	14 429	-15 429
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	43 148	-35 569
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-7 369	-114 370
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	38 084	130 596
Kassaflöde från den löpande verksamheten	309 964	1 039 213
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	-37 173	-57 470
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-79 658	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-116 831	-57 470
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-500 000	-700 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-500 000	-700 000
Förändring av likvida medel	-306 867	281 743
Likvida medel vid årets början	3 125 564	2 843 821
Likvida medel vid årets slut	2 818 697	3 125 564

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1

Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, (K2).

BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar tillämpas för första gången, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Avskrivningar enligt plan är gjorda enligt följande:

Byggnader: 1%

Fastighetsförbättringar: 2%

Maskiner och inventarier: 10%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Personal

Föreningen har inte haft några anställda. Styrelsearvoden har under året utbetalats med 86 800 kr, (f.g år 81 900 kr).

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen.

Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 217 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Nettoomsättning	2014	2013
	Årsavgifter bostadsrätter	3 128 528	3 258 180
	Hysesintäkter bostäder	287 244	298 968
	Hysesintäkter lokaler inkl fastighetsskatt	292 950	290 886
	Hysesintäkter garage	414 348	416 705
	Överlåtelseavgifter	1 113	3 000
	Övriga intäkter	120 310	140 821
		4 244 493	4 408 560
Not 2	Driftkostnader	2014	2013
	Fastighetsskötsel	-75 343	-73 872
	Städning och entrémattor	-109 557	-83 140
	Snöröjning och sandning	-11 590	-9 150
	Elavgifter	-147 389	-151 720
	Fjärrvärme	-588 784	-619 792
	Vatten och avlopp	-97 056	-61 836
	Sophämtning	-154 855	-137 597
	Förbrukningsmaterial/-inventarier	-15 434	-4 286
	Kabel tv	-59 469	-58 202
	Reparationer och underhåll	-1 199 750	-371 387
	Försäkringspremier	-42 989	-43 076
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	-121 151	-120 710
	Övriga driftkostnader	-6 563	-10 571
		-2 629 930	-1 745 339
Not 3	Övriga externa kostnader	2014	2013
	Ekonomisk förvaltning	-117 565	-113 838
	Styrelsearvoden inkl sociala kostnader	-113 476	-107 633
	Revisionsarvode	-19 137	-21 180
	Konsultarvoden	-865	-14 227
	IT tjänster, telefoni	-127 844	-126 509
	Kundförluster	-13 725	0
	Medlems- och serviceavgifter	-4 901	-4 955
	Bankkostnader	-2 549	-2 400
	Övriga administrationskostnader	-11 308	-17 186
		-411 370	-407 928



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 4	Byggnader och mark	2014-12-31	2013-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	98 944 164	98 886 694
	Inköp	37 173	57 470
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	98 981 337	98 944 164
	Ingående avskrivningar	-8 110 461	-7 325 348
	Årets avskrivningar	-785 856	-785 113
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 896 317	-8 110 461
	Utgående redovisat värde	90 085 020	90 833 703
	Redovisat värde byggnader	65 372 318	66 111 336
	Redovisat värde fast.förbättringar	1 975 089	1 984 754
	Redovisat värde mark	22 737 613	22 737 613
		90 085 020	90 833 703
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	91 448 000	91 448 000
	varav byggnader:	53 240 000	53 240 000
Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2014-12-31	2013-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	407 912	407 912
	Inköp	79 658	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	487 570	407 912
	Ingående avskrivningar	-392 712	-390 540
	Årets avskrivningar	-10 139	-2 172
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-402 851	-392 712
	Utgående redovisat värde	84 719	15 200
Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2014-12-31	2013-12-31
	Förutbetald försäkring	7 058	6 964
	Förutbetald kabel tv/bredband	44 172	43 996
	Förutbetald ekonomisk förvaltning	0	29 314
	Övriga förutbetalda kostnader	9 533	9 230
		60 763	89 504
Not 7	Övriga kortfristiga placeringar	2014-12-31	2013-12-31
	Kategori		
	Nordea Likviditetsinvest, anskaffn.värde:	1 289 080	1 289 080
		1 289 080	1 289 080
	Marknadsvärde	1 554 693	1 545 514

9

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 8 Eget kapital

	Insatskapital	Uppl. avgifter	Yttre rep.fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	55 132 812	4 975 587	1 361 923	-3 467 427
Resultatdisp. enl. beslut av föreningsstämman 2014:				
Avsättning till yttre fond			274 344	-274 344
Årets förlust				-574 323
Belopp vid årets utgång	55 132 812	4 975 587	1 636 267	-4 316 094

Not 9 Långfristiga skulder

	2014-12-31	2013-12-31
Amortering efter 5 år	34 500 000	35 000 000
	34 500 000	35 000 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2014	Skuld per 2014-12-31
Stadshypotek	2018 04 30	2,87	0	12 000 000
Stadshypotek	2015 12 30	2,67	0	9 000 000
Stadshypotek	2017 03 30	2,42	500 000	13 500 000
			500 000	34 500 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna utgiftsräntor	55 000	97 767
Förutbetalda årsavgifter och hyror	372 810	333 020
Upplupen fjärrvärmekostnad	150 906	168 193
Upplupna rep./UH kostnader	114 095	71 550
Övriga upplupna kostnader	90 444	59 291
	783 255	729 821

Sundbyberg, 2015- 04 -27

Ylva Hultman

Thomas Kedvik

Jonas Norrbom

Thomas Töpfer

Min revisionsberättelse har lämnats den 6 maj 2015.

Matthias Vidh

Godkänd revisor Far



Revisionsberättelse

Till årsstämman i Brf Starrbäcksgatan 9
Org.nr 769603-4243

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Starrbäcksgatan 9 för räkenskapsåret 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Starrbäcksgatan 9s finansiella ställning per 2014-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande bolagets förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Starrbäcksgatan 9 för räkenskapsåret 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande bolagets förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att årsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Sollentuna den 6 maj 2015

Matthias Vidh
Godkänd revisor, FAR

